

**FRANCE TOURISME IMMOBILIER**  
Société anonyme au capital de 7 310 666,25 euros  
Siège social : Hôtel Le Totem – Les Prés de Flaine  
74300 - Arâches La Frasse  
380 345 256 RCS ANNECY

**RAPPORT DE GESTION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 19 JUIN 2018**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice et (iii) renouveler les mandats des Administrateurs.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

**1. EXPOSE RELATIF A L'ACTIVITE ET AUX RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE**

**1.1. Faits marquants de l'exercice**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 13 juin 2017, les actionnaires ont désigné en qualité de nouveaux Administrateurs : Monsieur Ronan Hascoet en remplacement de Monsieur Serge Mirzayantz, décédé, Monsieur Nicolas Boucheron en remplacement de Monsieur Cyril Mirzayantz et Madame Audrey Soto en remplacement de Madame Renate Mirzayantz. Ils ont, en outre, constaté le terme du mandat de Monsieur Jean-Marc Chantraine.

A la suite du Conseil d'Administration réuni ce même jour, Monsieur Ronan Hascoet a été nommé Président Directeur Général de la Société, en remplacement de Monsieur Serge Mirzayantz.

Dans le cadre de l'échange qui a fait entrer l'hôtel situé au 16-18 rue Eugène Baudoin et 14 rue Gabrielle d'Estrées Vanves (92170) dans le patrimoine de la société, le cocontractant s'est engagé à effectuer des travaux de rénovation à hauteur de 1 980 K€. Ces travaux de restructuration, financés par la société BRIHAM, ont débuté en février 2016 et se sont poursuivis au cours de l'exercice. L'enveloppe budgétaire totale de la restructuration s'élève à environ 2 500 K€.

Au cours de l'exercice 2017, les menuiseries extérieures ont été partiellement remplacées, le désamiantage a été opéré et les travaux de démolition structurelle ont également débuté. Le coût de l'ensemble des travaux effectués en 2017 s'élève à 141 K€.

Conformément aux obligations, une assurance dommages ouvrage a été mise en place pour garantir les travaux.

## **1.2. Evénements survenus depuis la clôture**

Aucun évènement n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

## **1.3. Evolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société**

Les travaux de restructuration se poursuivent au cours de l'exercice 2018. Il s'agit de l'installation électrique provisoire de chantier, de la poursuite de la démolition structurelle, des travaux de gros œuvre, de l'installation d'un ascenseur et de l'étanchéité des toitures terrasse pour un montant de 399 K€.

## **1.4. Activité en matière de recherche et développement**

Eu égard à l'article L.232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## **1.5. Activité et résultat de la société au cours de cet exercice**

Le chiffre d'affaires se compose uniquement de refacturations à la filiale FIDRA pour 4 K€ HT.

Les reprises de provision d'exploitation pour litiges prud'homaux s'élèvent à 105 K€.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 599 K€ contre 652 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 8,11 %. Ces charges comprennent notamment :

- Autres achats et charges externes :	315 K€ ;
- Impôts et taxes :	25 K€ ;
- Salaires et traitements :	5 K€ ;
- Charges sociales :	4 K€ ;
- Dotation aux amortissements	12 K€ ;
- Dotation aux provisions pour litiges :	80 K€ ;
- Charges diverses (dont protocole 155 K€)	159 K€ .

Le résultat d'exploitation s'élève ainsi cette année à (452) K€ contre (500) K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier est de (64) K€ contre (56) K€ au titre de l'exercice précédent. Il se compose principalement de charges nettes d'intérêts sur compte courant pour 62 K€.

Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à (515) K€ contre (556) K€ pour l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel est de 4 K€. Il se compose principalement d'une reprise de provision pour risque et charges devenue sans objet au cours de l'exercice.

Compte tenu de ce qui précède, le résultat de l'exercice se solde par une perte comptable de (512) K€ contre une perte comptable de (556) K€ au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2017, le total du bilan de la Société s'élevait à 10 864 K€ contre 11 209 K€ pour l'exercice précédent.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R.225-102 du Code de Commerce.

La Société possède directement 100 % du capital de la société FIDRA, société luxembourgeoise. FIDRA est une société-holding. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2017 en affichant une perte de (24) K€ et un chiffre d'affaires nul. Aucun évènement majeur n'est survenu au cours du dernier exercice clos.

La Société FIDRA détient quant à elle 100 % du capital de la société Suisse Design et Création Sarl, société de droit suisse, au capital de 20 000 CHF, ayant son siège social au 22, rue du Nant – 1207 Genève, immatriculée sous le numéro CHE 115 592 633 au registre des sociétés de Genève. Cette dernière a clôturé son exercice le 31 décembre 2017 en affichant une perte de 44,2 KCHF (monnaie locale) pour un chiffre d'affaires nul.

### 1.6. Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale (€)
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	29 242 665	0,25
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	29 242 665	0,25

Depuis le 18 décembre 2013, la société France Tourisme Immobilier est détenue à hauteur de 51,02 % par le groupe FIPP, dont les actions sont cotées sur Euronext Paris, compartiment C (code ISIN FR 0000038184).

### 1.7. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

La Société n'a pris aucune participation dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 1.8. Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)

Au 31 décembre 2017, les délais de paiement se présentent comme suit en k € :

### Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients

Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu						Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu							
	0 jour (indicatif)	Dettes échues : 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	<b>Total 1 jour et plus</b>		0 jour (indicatif)	Dettes échues : 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	<b>Total 1 jour et plus</b>

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées					<b>32</b>								
Montant total (T.T.C.) des factures concernées		18,18	3,84	0,00	15,80	<b>37,82</b>		-	-	-	-	-	-
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice		6,93%	1,46%	0%	6,02%	<b>14,42%</b>							
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice								0%	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues		
Montant total des factures exclues		

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L.441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Le délai de règlement fournisseur est le délai légal de 30 jours par défaut, sauf convention avec les prestataires externes avec un délai limite de 60 jours,	<input type="checkbox"/> Délais contractuels (préciser) :
	Le délai de règlement des factures périodiques est de 45 jours à compter de la date d'émission de la facture,	<input type="checkbox"/> Délais légaux (préciser) :

Au 31 décembre 2016, les délais de paiement se présentaient comme suit en € :

**Ventilation des retards de paiement fournisseurs et clients**

Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu						Article D. 441-4 I.-1° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	Dettes échues : 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	<b>Total 1 jour et plus</b>	0 jour (indicatif)	Dettes échues : 1 à 30 jours	Dettes échues 31 à 60 jours	Dettes échues 61 à 90 jours	Dettes échues 91 jours et plus	<b>Total 1 jour et plus</b>

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées						<b>62</b>					
Montant total (T.T.C.) des factures concernées	9,85	1,13	1,41	53,92	<b>66,31</b>	-	-	-	-	-	
% du montant total (T.T.C.) des achats de l'exercice	3,06%	0,35%	0%	16,76%	<b>20,61%</b>						
% du chiffre d'affaires T.T.C. de l'exercice						0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>	

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	
Montant total des factures exclues	

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L.441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Le délai de règlement fournisseur est le délai légal de 30 jours par défaut, sauf convention avec les prestataires externes avec un délai limite de 60 jours,	<input type="checkbox"/> Délais contractuels (préciser) :
	Le délai de règlement des factures périodiques est de 45 jours à compter de la date d'émission de la facture,	<input type="checkbox"/> Délais légaux (préciser) :

### **1.9. Affectation du résultat**

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de (511 852,32 euros) de la manière suivante :

ORIGINE :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2017 : (511 852,32 €)
- Report à nouveau débiteur au 31/12/2017 : (5 526 693,07 €)

AFFECTATION :

- En totalité, au report à nouveau : (6 038 545,39 €)

### **1.10. Rappel des dividendes distribués**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

### **1.11. Dépenses et charges somptuaires non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses somptuaires non déductibles du résultat fiscal.

## **2. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS**

Les mandats d'administrateurs de Messieurs Ronan Hascoet et Nicolas Boucheron et de Madame Audrey Soto arrivant à expiration, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions jusqu'à l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## **3. SITUATION DES MANDATS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

## **4. CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de votre Commissaire aux comptes.

## **5. SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que le personnel de la Société ne détient aucune action composant le capital social.

## **6. PRETS INTERENTREPRISES (ARTICLE L.511-6 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)**

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2017, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

**Le Conseil d'administration**

**ANNEXE 1 : TABLEAU DES RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

Nature des Indications / Périodes	31/03/2014	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
<b>Durée de l'exercice</b>	12 mois	9 mois	12 mois	12 mois	12 mois
<b>I - Situation financière en fin d'exercice</b>					
<i>a ) Capital social</i>	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666	7 310 666
<i>b ) Nombre d'actions émises</i>	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665	29 242 665
<i>c ) Nombre d'obligations convertibles en actions</i>					
<b>II - Résultat global des opérations effectives</b>					
<i>a ) Chiffre d'affaires hors taxes</i>	4 228 615	-	49 386	11 666	4 125
<i>b ) Bénéfice avant impôt, amortissements &amp; provisions</i>	438 636	- 628 792	- 2 318 620	- 560 408	- 529 294
<i>c ) Impôt sur les bénéfices</i>	-	-	-	-	-
<i>d ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements &amp; provisions</i>	438 636	- 628 792	- 2 318 620	- 560 408	- 529 294
<i>e ) Bénéfice après impôt, amortissements &amp; provisions</i>	- 116 832	- 1 697 966	- 1 046 557	- 556 162	- 511 852
<i>f ) Montants des bénéfices distribués</i>					
<i>g ) Participation des salariés</i>					
<b>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
<i>a ) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements</i>	0,01	- 0,02	- 0,08	- 0,02	- 0,02
<i>b ) Bénéfice après impôt, amortissements provisions</i>	- 0,004	- 0,06	- 0,04	- 0,02	- 0,02
<i>c ) Dividende versé à chaque action</i>					
<b>IV - Personnel :</b>					
<i>a ) Nombre de salariés</i>	13	1	-	-	-
<i>b ) Montant de la masse salariale</i>	628 175	32 115	141 372	36 000	4 847
<i>c ) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux</i>	353 066	14 018	53 333	21 376	4 178

## ANNEXE 2 : TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté (brut)	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos 31 décembre 2017	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
<b>A – Renseignements détaillés concernant les filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
FIDRA	585 822	- 6 508 917	100	554 836	554 836	225 994		0	-24 419	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
<b>B – Renseignements globaux concernant les autres filiales &amp; participations</b>										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

## ANNEXE 3 : RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous avons établi le présent rapport. Il rend compte des éléments de rémunération des mandataires sociaux et de la liste de leurs mandats et fonctions. Il contient en outre la liste des conventions réglementées ainsi que le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que nous vous soumettons les informations suivantes :

### 1. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

#### 1.1. Liste des mandats sociaux

Nous vous communiquons la liste des mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2017, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce :

**Monsieur Ronan HASCOET**, Président Directeur Général de la Société depuis le 13 juin 2017, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : France Tourisme Immobilier depuis le 13 juin 2017 ; Société Anonyme Courbet depuis le 15 septembre 2017 ;

Président de la société : The Brotherisation depuis le 24 avril 2017 ;

Gérant des sociétés : Maintreuil depuis le 21 juin 2017, Pamier depuis le 21 juin 2017.

**Monsieur Nicolas BOUCHERON**, Administrateur de la Société depuis le 13 juin 2017, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Foncière 7 Investissement ;

Administrateur des sociétés : Conseil et Financement en Informatique - Cofinfo depuis le 27 janvier 2017, Fipp, France Tourisme Immobilier depuis le 16 juin 2017 ;

Représentant permanent d'une personne morale administrateur dans la société : Baldavine SA depuis le 1<sup>er</sup> février 2017 ;

Gérant de la société : SCI de l'Hôtel Amelot.

**Madame Audrey SOTO**, Administrateur de la Société depuis le 13 juin 2017, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Conseil et Financement en Informatique – Cofinfo depuis le 27 janvier 2017 ;

Administrateur de la société : France Tourisme immobilier depuis le 13 juin 2017 ;

Président des sociétés : Alliance 1995, Bassano Développement, Sif Développement, Société Industrielle Nanterroise – SIN ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Baldavine SA ;

Gérant des sociétés : Basno, BSM, Foncière du Rocher depuis le 1<sup>er</sup> février 2017, Lorga, SCI Bizet 24, SCI Briham, SCI Briaulx, Société d'Aménagements et de Réalisations Immobilières et Financières - SAMRIF, Surbak, Volpar.

## **1.2.Rémunération des mandataires sociaux**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale (éléments fixes, variables et exceptionnels) y compris sous forme d'attribution de titres de capital, de titres de créances ou de titres donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créances et des avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chaque mandataire social par la Société, ainsi que les critères en fonction desquels ils ont été calculés ou les circonstances en vertu desquelles ils ont été établis.

Nous vous indiquons également le montant des rémunérations et les engagements de toute nature que chacun des mandataires a reçu durant l'exercice de la part des sociétés contrôlées au sens de l'article L.223-16 du Code de Commerce ou de la société qui contrôle, au sens du même article, la société dans laquelle le mandat est exercé.

Nous vous indiquons enfin les engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci, ainsi que les modalités de détermination de ces engagements.

Nous vous précisons qu'aucun mandataire de la Société n'a perçu de rémunération au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## **2. CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Aucune convention visée à l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

En application de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, aucune convention n'est intervenue directement ou par personne interposée, entre, d'une part le directeur général, le directeur général délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société dont cette dernière possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

## **3. TABLEAU ET RAPPORT SUR LES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

En application de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, vous voudrez bien trouver ci-dessous le tableau présentant, de façon synthétique, les délégations accordées par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 13 juin 2017 au Conseil d'administration :

En euros	Date de l'AG OAE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	13 juin 2017	12 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	13 juin 2017	12 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	13 juin 2017	12 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	13 juin 2017	12 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €

### Le Conseil d'administration